

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

ALTBAU - WOHNUNG SANIERUNGSBEDÜRFTIG MIT BALKON



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45771
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 2., Leopoldstadt
Ort:	Wien 2., Leopoldstadt
Lage:	Venediger Au
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 211.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 90,00
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 40,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 139,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	40,00 m²
Balkon Fl. ca.:	6,00 m²

DETAILDATEN

ALTBAU-WOHNUNG zum SANIEREN mit BALKON

Perfekt platziert in bester Lage im 2. Bezirk in einer Sackgasse bei der VENEDIGER AU und inmitten lebenswerter Infrastruktur warten diese beiden Wohnungen auf Ihr handwerkliches Geschick.

rd. 40 m² sanierungsbedürftig
Zimmer, Küche, Kabinett, alleinige Toilette am Gang auf Wunsch verlegt der Verkäufer die Toilette in die Wohnung
Duschkabine in der Küche, Gasetagenheizung
der Balkon ist baubewilligt und wird bis Ende des Jahres errichtet

Energieausweis: rd. HWB 160 kWh/m²a

im Haus wird soeben das Dachgeschoß ausgebaut und ein Lift eingebaut.

perfekte INFRASTRUKTUR:

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zur

Verfügbar ab:	ab sofort
Stockwerk:	1. Stock
Alter:	Altbau
Heizung:	Gasetagenheizung
Heizwärmebedarf:	160 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,44

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓

Venediger Au in einer ruhigen Wohnstraße.

Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten,

Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten.

Der Prater und der Bahnhof am Praterstern sind

fußläufig zu erreichen.

Der 2. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinien U1, U2 Station Praterstern, Schnellbahnen

S1, S2, S3, S4, S7 Station Praterstern, Straßenbahnlinien

O und 5, diverse Busse und Nachtautobusse

verfügbar ab Ende September, derzeit noch vermietet.

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 114, -

Rücklage rd. 43, -

gesamt: rd. 157,- Euro

plus Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

in diesem Haus steht Ihnen derzeit noch 1 weitere

Wohnung zur Verfügung:

Erdgeschoß straßenseitig leicht sanierungsbedürftig 71 m² KP 321.795,-

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!



